LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Saskatchewan*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Figure 1

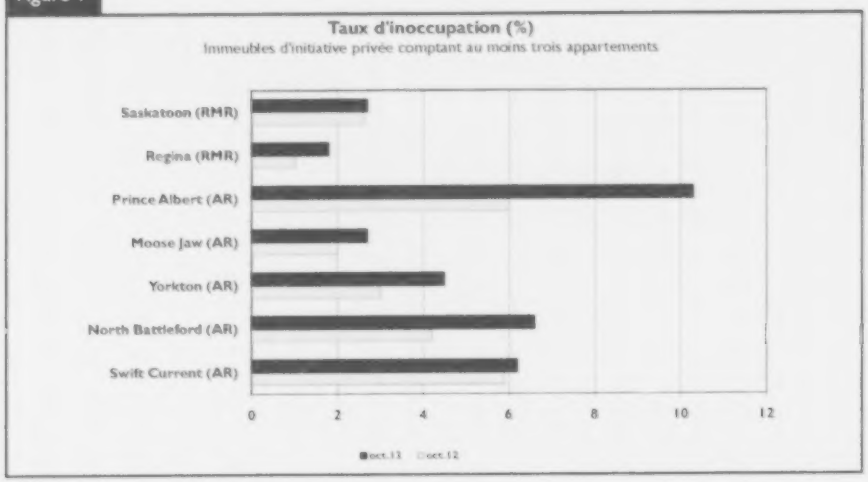
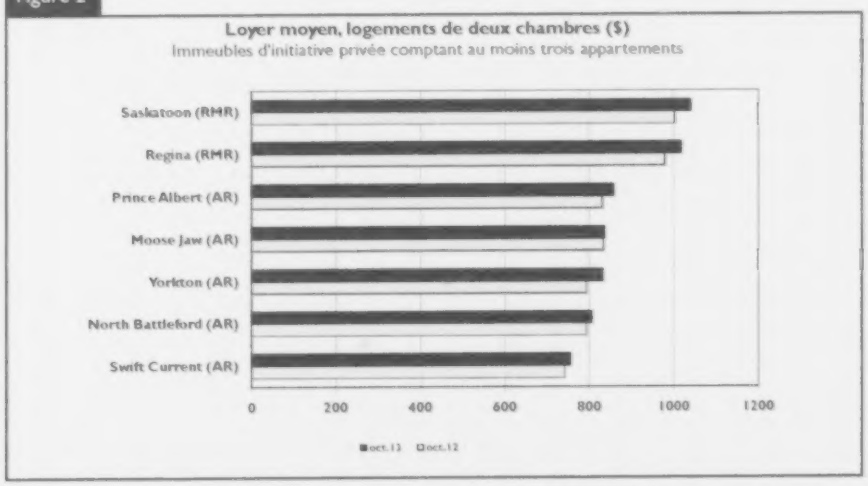


Figure 2



Faits saillants

- Sur le marché locatif primaire, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté dans les centres urbains de la Saskatchewan : il est passé de 2,2 % en octobre 2012 à 3,0 % un an plus tard.
- Regina et Saskatoon, les deux principaux centres urbains de la province, ont présenté respectivement des taux d'inoccupation moyens de 1,8 % et de 2,7 %.
- Dans les agglomérations de recensement (AR) de la province, le taux d'inoccupation moyen des appartements en octobre 2013 variait entre 1,5 % (Weyburn) et 10,3 % (Prince Albert).
- Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres en milieu urbain s'établissait à 998 $ en octobre 2013 et variait entre 755 $ (Swift Current) et 1 175 $ (Estevan).

* L'enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

Progression des taux d'inoccupation des appartements en Saskatchewan

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2013 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen[1] dans les centres urbains[2] de la Saskatchewan a progressé, passant de 2,2 % en octobre 2012 à 3,0 % en octobre 2013. Les faibles taux d'inoccupation dans de nombreuses régions de la province ont incité les constructeurs à bâtir des logements locatifs, d'où un gonflement de l'offre dans certains centres au cours de la dernière année. En outre, le repli du solde migratoire dans la province durant la première moitié de 2013 en regard du niveau record de l'an dernier a permis d'alléger les pressions à la baisse s'exerçant sur les taux d'inoccupation à l'échelle provinciale. Malgré l'accroissement du taux d'inoccupation, le loyer moyen des appartements locatifs de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes de 2012 et de 2013[3] a augmenté de 3,8 % d'une année sur l'autre en octobre. Dans l'ensemble de la Saskatchewan, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 998 $ en octobre 2013.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina, le taux d'inoccupation moyen s'est accru : il s'est établi à 1,8 % en octobre 2013, comparativement à 1,0 % à pareil mois en 2012. La vitalité de l'économie de Regina a contribué à la croissance de l'emploi, et les nouvelles perspectives d'emplois qui en ont découlé ont continué d'attirer des migrants dans la région, ce qui a alimenté la demande de logements locatifs. Toutefois, du côté de l'offre, les constructeurs ont continué de profiter des incitatifs fiscaux en accélérant leur cadence de production de logements locatifs. Cela a engendré une expansion de l'offre de logements construits expressément pour être donnés en location, ce qui a partiellement atténué les pressions exercées sur le taux d'inoccupation à Regina.

Dans la RMR de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen des appartements s'est chiffré à 2,7 % en octobre 2013, contre 2,6 % un an plus tôt. L'augmentation des loyers a incité certains locataires à accéder à la propriété et, de ce fait, a poussé à la hausse les taux d'inoccupation. De plus, les copropriétés neuves appartenant à des investisseurs et offertes en location sur le marché locatif secondaire ont continué à faire concurrence aux logements locatifs traditionnels à Saskatoon.

En Saskatchewan, c'est Weyburn qui a affiché l'un des taux d'inoccupation les plus bas, à 1,5 %. L'exploration et la production du pétrole brut ont permis au marché du travail de rester vigoureux, ce qui a alimenté la demande de logements locatifs. Estevan a également connu l'un des plus faibles taux d'inoccupation, lequel est monté de 0,6 % en octobre 2012 à 1,8 % en octobre 2013. L'ajout de campements ouvriers a atténué les pressions qui s'exercent sur le taux d'inoccupation dans cette région.

Le taux d'inoccupation des appartements à Prince Albert, qui était de 6,0 % en octobre dernier, s'est accru pour se situer à 10,3 % au même mois cette année. Il s'agit du taux d'inoccupation le plus élevé de la province. La proportion de logements locatifs vacants a augmenté parce que le nombre de migrants dans la région a diminué du fait qu'il y avait moins d'emplois disponibles. North Battleford et Swift Current se sont classés au deuxième et troisième rang pour ce qui est des taux d'inoccupation les plus élevés, avec des taux de 6,6 % et 6,2 %, respectivement. La faiblesse continue du prix du gaz naturel a pesé sur les économies locales, de sorte que le nombre de migrants a diminué et celui de logements vacants a augmenté.

[1] Immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

[2] Par centre urbain, on entend un centre où résident au moins 10 000 personnes. Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) correspondent aux régions définies par Statistique Canada.

[3] Lorsque l'on compare la variation du loyer moyen d'une année à l'autre, il faut tenir compte de l'âge des immeubles, car les logements de construction récente se louent en général à un prix plus élevé que les logements plus anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2012 et celle d'octobre 2013, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

Regina et Saskatoon ont toutes deux affiché des gains au chapitre du loyer moyen par rapport à l'an dernier. Dans les immeubles qu'ont en commun les enquêtes de 2012 et de 2013, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé de 3,7 % à Regina et de 4,0 % à Saskatoon d'octobre 2012 à octobre 2013. En fait, les loyers mensuels moyens se sont accrus dans toutes les AR de la Saskatchewan cette année. Estevan a enregistré en glissement annuel la plus forte hausse de loyer pour les appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes d'octobre 2012 et 2013, soit 9,1 %, sous l'effet de la forte demande d'unités locatives dans la région. Venait ensuite Lloydminster, avec une augmentation de 5,7 % d'une année sur l'autre.

En octobre 2013, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) s'établissait à 1 018 $ dans la RMR de Regina et à 1 041 $ dans celle de Saskatoon. Selon les résultats de l'Enquête de cet automne, Estevan a affiché les loyers les plus élevés de la province, comme il fallait y débourser en moyenne 1 175 $ par mois pour louer un appartement de deux chambres. C'est à Swift Current que les logements de deux chambres se louaient le moins cher en moyenne dans la province en octobre 2013, soit 755 $.

Taux d'inoccupation des app. en Saskatchewan

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Regina (RMR)	1,4	2,2	1,2	2,0	0,7	1,5	0,4	2,6	1,0	1,8
Saskatoon (RMR)	3,4	2,7	2,7	2,6	2,4	3,0	2,4	1,7	2,6	2,7
Estevan (AR)	0,0	4,2	1,2	4,1	0,4	0,0	0,0	**	0,6	1,8
Lloydminster (AR)	0,0	1,9	0,7	2,6	1,1	1,8	1,1	1,0	0,9	2,0
Moose Jaw (AR)	0,0	4,0	2,5	2,9	1,8	2,3	**	**	2,0	2,7
North Battleford (AR)	3,1	18,4	4,4	6,1	4,4	6,3	0,0	0,0	4,2	6,6
Prince Albert (AR)	5,8	8,7	4,3	7,8	7,0	10,6	5,9	16,6	6,0	10,3
Swift Current (AR)	8,9	9,9	7,9	5,2	4,8	6,8	3,5	1,7	5,9	6,2
Weyburn CY(3)	s.o.	**	s.o.	2,1	s.o.	1,1	s.o.	0,0	s.o.	1,5
Yorkton (AR)	2,5	7,5	3,0	4,0	3,4	4,0	1,2	6,0	3,0	4,5
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**2,5**	**3,6**	**2,2**	**2,8**	**2,2**	**3,0**	**2,4**	**4,6**	**2,2**	**3,0**

[1]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

[2]C'est la première année en 2013 que ce centre est visé par notre enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Regina (RMR)	633	657	831	875	979	1 018	1 175	1 211	896	938
Saskatoon (RMR)	655	666	815	845	1 002	1 041	1 057	1 114	918	951
Estevan (AR)	657	740	944	1 031	1 111	1 175	1 101	1 262	1 030	1 106
Lloydminster (AR)	634	670	748	794	945	1 085	978	1 052	872	988
Moose Jaw (AR)	502	531	673	677	833	836	**	**	754	752
North Battleford (AR)	514	538	629	638	793	807	915	860	726	736
Prince Albert (AR)	557	576	721	744	831	859	926	971	798	825
Swift Current (AR)	480	493	595	609	741	755	891	914	689	699
Weyburn CY(3)	s.o.	534	s.o.	635	s.o.	880	s.o.	904	s.o.	806
Yorkton (AR)	575	602	685	724	793	832	844	891	739	776
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**624**	**642**	**797**	**829**	**957**	**998**	**1 023**	**1 069**	**880**	**917**

[1]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

[2]C'est la première année en 2013 que ce centre est visé par notre enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Regina (RMR)	691	675	4 754	4 808	5 225	5 373	225	226	10 895	11 082
Saskatoon (RMR)	586	588	4 966	4 956	6 756	6 767	531	530	12 839	12 841
Estevan (AR)	25	24	171	171	283	280	32	33	511	508
Lloydminster (AR)	54	54	570	577	1 015	1 288	92	100	1 731	2 019
Moose Jaw (AR)	53	52	499	505	599	606	15	15	1 166	1 178
North Battleford (AR)	35	34	294	302	467	466	23	18	819	820
Prince Albert (AR)	71	70	646	621	1 084	1 078	220	217	2 021	1 986
Swift Current (AR)	44	61	255	272	448	456	57	57	804	846
Weyburn CY(3)	s.o.	16	s.o.	195	s.o.	377	s.o.	32	s.o.	620
Yorkton (AR)	80	81	298	300	381	383	82	83	841	847
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**1 639**	**1 655**	**12 453**	**12 707**	**16 258**	**17 074**	**1 277**	**1 311**	**31 627**	**32 747**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

[3]C'est la première année en 2013 que ce centre est visé par notre enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Regina (RMR)	2,6	2,5	2,0	3,0	1,2	2,2	0,9	4,0	1,6	2,6
Saskatoon (RMR)	5,0	3,1	3,9	3,7	3,8	4,8	3,2	1,9	3,8	4,1
Estevan (AR)	0,0	4,2	1,2	4,1	0,7	0,0	0,0	**	0,8	1,8
Lloydminster (AR)	3,7	1,9	2,8	3,2	3,4	3,7	4,3	1,0	3,2	3,3
Moose Jaw (AR)	0,0	4,0	2,7	2,9	1,8	2,3	**	**	2,0	2,7
North Battleford (AR)	3,1	18,4	5,1	6,5	4,8	6,8	0,0	0,0	4,7	7,0
Prince Albert (AR)	5,8	8,7	4,6	8,1	7,0	11,0	5,9	16,6	6,1	10,6
Swift Current (AR)	8,9	11,5	7,9	5,2	4,8	7,5	3,5	1,7	5,9	6,7
Weyburn CY(3)	s.o.	**	s.o.	2,1	s.o.	1,1	s.o.	0,0	s.o.	1,5
Yorkton (AR)	2,5	7,5	3,0	5,7	3,7	6,4	1,2	6,0	3,1	6,2
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**3,7**	**4,0**	**3,2**	**3,7**	**3,1**	**4,2**	**3,1**	**4,9**	**3,1**	**4,0**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

[3]C'est la première année en 2013 que ce centre est visé par notre enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Regina (RMR)	6,9	3,9	4,5	5,0	4,8	3,7	7,9	4,1	4,7	4,1
Saskatoon (RMR)	4,4	4,0	3,3	4,5	2,4	4,0	2,7	5,1	2,9	4,1
Estevan (AR)	9,1	14,3	4,7	9,9	3,8	9,1	4,3	11,7	5,5	10,4
Lloydminster (AR)	5,9	5,7	6,5	5,2	4,1	5,7	5,1	4,8	5,5	6,0
Moose Jaw (AR)	++	**	9,5	1,4	6,7	1,7	**	**	8,1	1,6
North Battleford (AR)	3,1	4,8	5,4	2,9	3,5	2,6	++	0,6	4,4	2,4
Prince Albert (AR)	8,6	3,2	3,4	3,4	3,7	3,3	3,9	4,0	4,0	3,2
Swift Current (AR)	**	++	**	++	7,6	++	16,9	2,6	9,7	++
Weyburn CY(3)	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Yorkton (AR)	7,7	5,5	5,8	6,2	7,0	4,6	5,9	5,6	6,7	5,0
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**6,1**	**4,3**	**4,4**	**4,5**	**3,9**	**3,8**	**5,2**	**4,7**	**4,3**	**4,1**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

[3]C'est la première année en 2013 que ce centre est visé par notre enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Saskatchewan - octobre 2013

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Regina (RMR)	1,9	1,4	1,0	1,8
Saskatoon (RMR)	0,9	0,7	2,6	2,7

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété[2] Saskatchewan - octobre 2013

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location[1]		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Regina (RMR)	5 231	5 616	1 317	1 280	25,2	22,8	1,9	1,4
Saskatoon (RMR)	8 772	9 417	1 809	1 884	20,6	20,0	0,9	0,7

[2]Seuls les immeubles où la location de copropriétés est permise sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.
[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2013

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Regina (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	877	815	1 148	1 180	1 040	1 048
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	846	1 034	1 054	1 045	993	1 022
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	**	1 000	1 049	**	829	**
Tous les types de logement	**	**	**	**	866	910	1 102	1 114	982	1 011
Saskatoon (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	902	**	1 252	**	1 186	**
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	**	**	1 089	1 118	1 041	1 108
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	477	528	853	915	1 197	1 145	837	830
Tous les types de logement	**	**	471	539	912	1 002	1 174	1 072	1 004	978

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2013

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.12	oct.13
Regina (RMR)		
Logements individuels	4 829	5 157
Jumelés, logements en rangée et duplex	3 138	3 319
Autres (logements accessoires, surtout)	1 744	1 609
Tous les types de logement	9 711	10 084
Saskatoon (RMR)		
Logements individuels	3 706	3 928
Jumelés, logements en rangée et duplex	4 661	5 193
Autres (logements accessoires, surtout)	4 795	4 264
Tous les types de logement	13 162	13 386

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

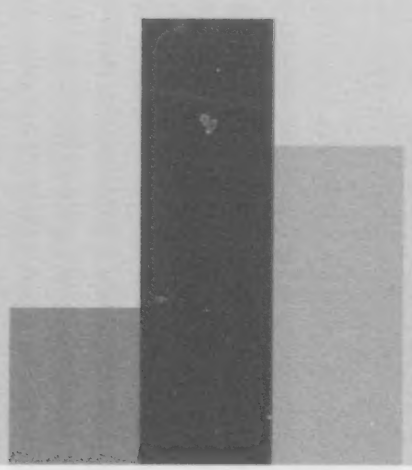
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64521_2013_B02